



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Informe de Valuación de un Inmueble de uso Vivienda Urbano

QR validez del avalúo

AVALUO: LRCAJA-1057577912

Fecha del avalúo	Fecha de visita	13/06/2023
Dirigido a	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía	
Dirección	CALLE 27 SUR # 13A-39	
Barrio	EL CORTEJO	
Ciudad	Sogamoso	
Departamento	Boyaca	
Propietario	MARIA DEL ROSARIO AVELLA DE NIÑO/NIÑO CHAPARRO ARQUIMEDES	

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101
Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com
Bogotá D.C.-COLOMBIA



AVALÚOS - CONSTRUCTORA - INTERVENTORIA

Bogotá D.C.,

Señor(es):

Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía

Avalúo solicitado por: OSCAR JULIAN AVELLA FONSECA

Ciudad

Apreciado(s) Señor(es)

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estamos enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad de **MARIA DEL ROSARIO AVELLA DE NIÑO/NIÑO CHAPARRO ARQUIMEDES** ubicado en la CALLE 27 SUR # 13A-39 EL CORTEJO, de la ciudad de Sogamoso.

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de \$459,000,000.00 pesos m/cte (Cuatrocientos cincuenta y nueve millones).

Atentamente,



Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.

LIQUIDACIÓN

VALOR COMERCIAL

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	TERRENO	117	M2	\$1,000,000.00	25.49%	\$117,000,000.00
Area Construida	CASA DOS PISO	171	M2	\$2,000,000.00	74.51%	\$342,000,000.00
TOTALES					100%	\$459,000,000.00

Valor en letras
Cuatrocientos cincuenta y nueve millones Pesos Colombianos

Perito actuante

CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS
RAA Nro: AVAL-37278980
C.C: 37278980

VALORES/TIPO DE AREA.		INFORMACIÓN UVR		
	Terreno	Construcción	Valor UVR	303.6323
Integral	3,923,077	2,684,211	Valor del avalúo en UVR	1,511,696.88
Proporcional	0	459,000,000	Valor asegurable	459,000,000
% valor proporcional		100	Tiempo esperado comercialización	12
Calificación garantía	Favorable			
Observación calificación	El inmueble es favorable para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS LOTE.- 117M2.- LINDEROS DE LA ESCRITURA 3154 DE 18-10-96 DE LA NOTARIA 2. DE SOGAMOSO.- CASA.-			
Observación	<p>CALLE 27 SUR # 13A-39, BARRIO EL CORTEJO. Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.</p> <p>LA CASA TIENE GARAJE INTEGRAL a la vivienda, con capacidad para 4 carros.</p> <p>No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio. Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita. Hay parte escolar buena y centros comerciales regulares, sus áreas verdes muy buenas en el sector.</p> <p>Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.</p>			
	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1,			

Habitaciones: 5, Closet: 4, Baño privado: 2, Estar: 0, Bodega: 1, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropas: 1, Local: 0, Balcón: 2, Jardín: Si, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno
ACABADOS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.

GENERAL

Código	LRCAJA-10575779 12	Propósito	Modelo 8-14	Tipo avalúo	valor comercial
Datos del dirigido a:					
Dirigido A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía				
Tipo identificación	NIT.	Documento	NIT 860021967-7	Email	
Datos del solicitante:					
Solicitante	OSCAR JULIAN AVELLA FONSECA				
Tipo identificación	C.C.	Documento	1057577912	Teléfono	3112281027
Email	oscar.avella81@gmail.com				
Datos del propietario:					
Propietario	MARIA DEL ROSARIO AVELLA DE NIÑO/NIÑO CHAPARRO ARQUIMEDES				
Tipo identificación	C.C.	Documento	33446826/674476	Ocupante	Propietario
Datos del inmueble objeto de avalúo:					
Dirección	CALLE 27 SUR # 13A-39				
Conjunto	NO APLICA				
Ciudad	Sogamoso	Departamento	Boyaca	Estrato	2
Sector	Urbano	Barrio	EL CORTEJO	Condiciones PH	Terreno – Construcción
Tipo Inmueble	Casa	Tipo subsidio	N/A	Sometido a PH	No
Observación	CALLE 27 SUR # 13A-39, BARRIO EL CORTEJO. Salvedades: El presente avalúo no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos; ni un dictamen estructural o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura.				

CARACTERISTICAS GENERALES

Uso actual	Vivienda	Piso inmueble	3		
Clase inmueble	Unifamiliar	Otro		Método evaluación	METODO MERCADO Y REPOSICION
Justificación de Metodología	<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 y su correspondiente resolución reglamentaria Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):</p> <p>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</p> <p>MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.</p>				

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	117	AREA DE TERRENO	M2	111
AREA CONSTRUIDA	M2	-	AREA CONSTRUIDA	M2	130
			AVALUO CATASTRAL 2023	PESOS	21.401.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	117	AREA DE TERRENO	M2	117
AREA PISO 1	M2	57	AREA PISO 1	M2	57
AREA PISO 2	M2	57	AREA PISO 2	M2	57
AREA PISO 3	M2	57	AREA PISO 3	M2	57

ÁREAS POR NORMA		VALOR
Indice ocupación	100	11700
Indice construcción	100	11700

Forma Geometrica	RECTANGULO	Frente	9	
Fondo	13	Relación frente fondo	1:1.5	
Perspectivas de valoración	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias			

Actualidad edificadora	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.
Comportamiento Oferta y Demanda	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

REGLAMENTACION URBANISTICA

Acuerdo Decreto	029 DEL 2016
Area Del Lote	117
Forma Del Lote	RECTANGULO
Topografia	LIGERA
# Unidades Predios(Predios subdivididos fisicamente)	UNO
Clasificacion Del Suelo	URBANO
Uso Principal Norma	RESIDENCIAL
Uso Compatible Norma	URBANO
Uso Condicionado Norma	URBANO
Uso Prohibido Norma	NO
Tratamiento	NO
Indice DeOcupacion	UNIFAMILIAR
Indice DeContrucción	TRES PISOS
Antejardin	3.50
AislamientoPosterior	1
Aislamiento Lateral	0
Altura Permitida	3
Densidad	0
Amenaza Riesgo Inundacion	NO
Amenaza Riesgo Movimiento en masa	NO
Suelos De Proteccion	NO
Patrimonio	NO
Observaciones Reglamentación urbanística:	

INFORMACIÓN JURÍDICA

ESCRITURAS

Nro. escritura	Tipo	Fecha	Notaria	Ciudad
819	EscrituraDePropiedad	20/04/2012	3	Sogamoso

MATRÍCULAS

Nro. Matrícula	Fecha	Cédula catastral	Detalle
095-87154	24/05/2023	15759000200000005158	CASA 5000000000

Observación

GARAJES Y DEPOSITOS

INFORMACIÓN GARAJES

Número	Tipo	Matrícula	Area(mts ²)	Unidad	Capacidad	Forma	Cubierto	Servidumbre	Total Garajes
1	Integral a la casa	0	-	Mt2	Sencillo	Lineal	Si	0	4

Observación

LA CASA TIENE GARAJE INTEGRAL a la vivienda, con capacidad para 4 carros.

DEL ENTORNO

SERVICIOS PÚBLICOS

AMOBLAMIENTO URBANO

	Sector	Inmueble		Sector
Energía	SI	SI	Alumbrado	SI
Acueducto	SI	SI	Arborizacion	SI
Alcantarillado	SI	SI	Alamedas	NO
Gas	SI	SI	Ciclo rutas	NO

CARACTERISTICAS

Uso	Residencial	Área de	Residencial.	Demanda /	Media

predominante		actividad		Interés	
Estrato	2	Barrio legal	Si	Topografia	Ligera
Transporte	Bueno	Condiciones de salubridad	Bueno		
EQUIPAMIENTO			VIAS, ANDENES Y SARDINELES		
	Nivel	Nivel Distancia		Sector	Conservación
Zonas recreativas	Bueno	100-200	Andenes	SI	Bueno
Áreas verdes	Bueno	100-200	Sardineles	SI	Bueno
Estacionamiento	Bueno	mas de 500	Vías pavimentadas	SI	Bueno
Asistencial	Bueno	mas de 500	Tipo de vía	EN CONCRETO FLEXIBLE	
Escolar	Bueno	mas de 500			
Comercial	Regular	mas de 500			
IMPACTO AMBIENTAL					
Aire	NO	Basura	NO	Inseguridad	NO
Ruido	NO	Aguas	NO	Otro	NO
Observación:	No se observan afectaciones ambientales, de orden público o de seguridad negativas, más que las normales del municipio. Vecindario con buen amueblamiento urbano, vías pavimentadas en concreto flexible, en buen estado, sin impacto ambiental negativo evidente en el momento de la visita. Hay parte escolar buena y centros comerciales regulares, sus áreas verdes muy buenas en el sector.				

ESTRUCTURA

Estado de la conservación	Bueno	Estructura	Tradicional	Estructura reforzada	NO
Material construcción	Ladrillo	Tipo estructura	pórticos		
Daños por Sismos	NO	Ajustes sismos resistentes	NO	Cubierta	Placa de concreto
Fachada	ladrillo a la vista	Ancho fachada	6-9 metros	Irregularidad planta	No
Irregularidad altura	No	Tipología vivienda	Casa Continua	Otro tipología vivienda	
Año construcción	2012	Edad Inmueble	11 años	Vida útil	100
Estado construcción	Usada	%Avance	100%		
Licencia construcción	NO APORTADA				
Observación	Estructura en aparente buen estado de conservación, en la visita no se evidencian daños que afecten activamente la propiedad.				

DEPENDENCIAS

INFORMACIÓN DEPENDENCIAS					
Sala	1	Comedor	1	Cocina	Integral
Baños Sociales	2	Patio interior	1	Habitaciones	5
Closet	4	Baños privados	2	Estar	0
Bodega	1	Estudio	0	Cuarto servicio	0
Baños servicio	0	Zona ropa	1	Local	0

Balcón	2	Jardín	Si	Zona verde	No
Oficina	0	Ventilación	Bueno	Iluminación	Bueno
Observación	Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 2, Patio interior: 1, Habitaciones: 5, Closet: 4, Baño privado: 2, Estar: 0, Bodega: 1, Estudio: 0, Cuarto servicio: 0, Baño servicio: 0, Zona ropa: 1, Local: 0, Balcón: 2, Jardín: Si, Zona verde: No, Oficina: 0, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno				

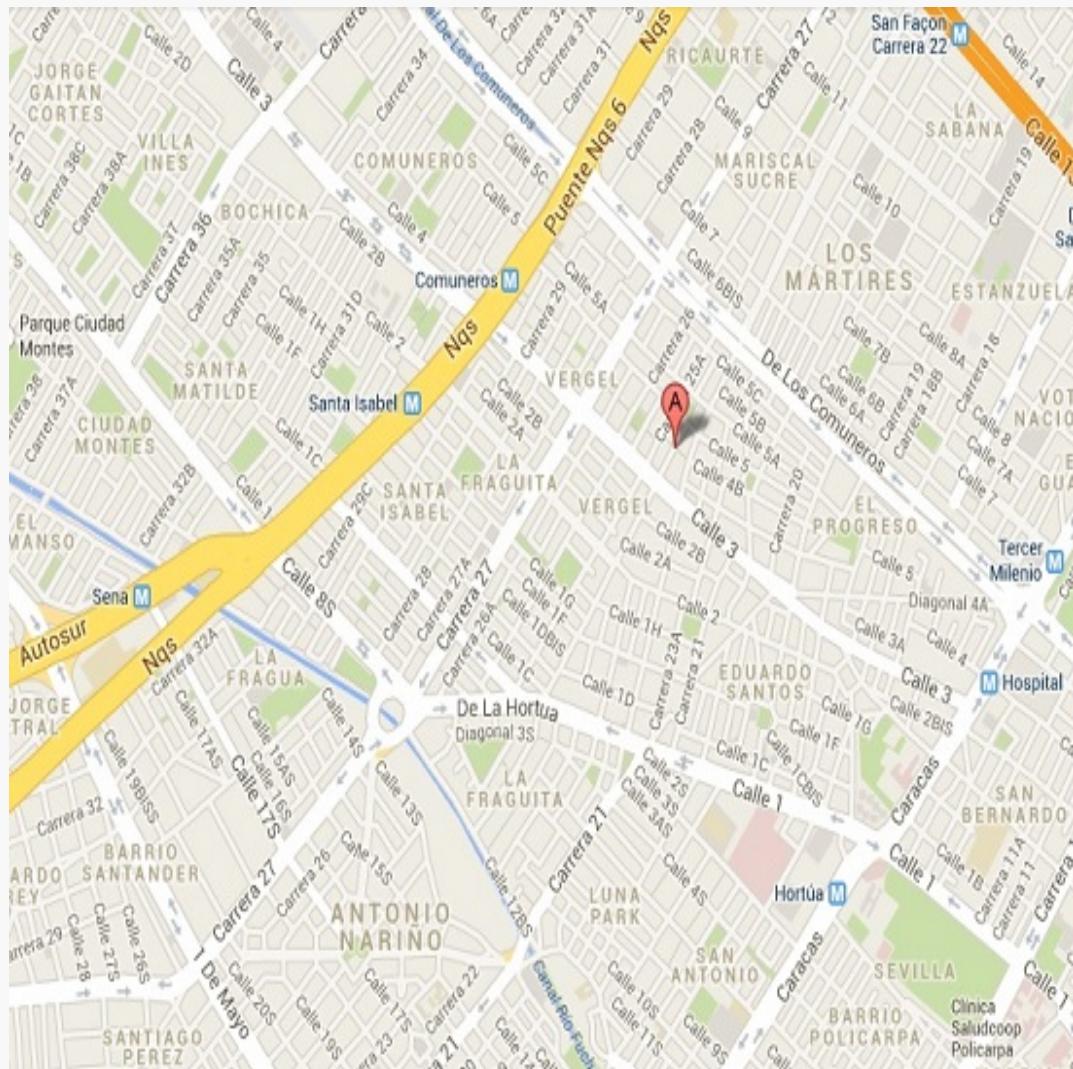
ACABADOS

	Sala	Comedor	Cocina	Baño	Piso	Techo	Muro	Carpintería
Calidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Estado	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.	Bueno.

Observación ACABADOS EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Dirección: CALLE 27 SUR # 13A-39 | EL CORTEJO | Sogamoso | Boyaca



LATITUD

MAGNA SIRGAS: 5.6820317°
GEOGRAFICAS : 5°40'55.314"N

LONGITUD

MAGNA SIRGAS: -72.9577818°
GEOGRAFICAS : 72°57'28.014"W

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	LOS ALISOS	\$260,000,000	0.96	\$249,600,000	3106459108	60	112	\$1,000,000	\$112,000,000
2	LA LUNA PARK	\$240,000,000	0.96	\$230,400,000	3123750619	60	112	\$1,000,000	\$112,000,000
3	LAS MARIAS	\$300,000,000	0.96	\$288,000,000	3017077757	67	150	\$1,000,000	\$150,000,000
Del inmueble						117	171		

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$137,600,000	\$2,293,333	1.0	1.0	1.00	\$2,293,333
2	\$118,400,000	\$1,973,333	1.0	1.0	1.00	\$1,973,333
3	\$138,000,000	\$2,059,701	1.0	1.0	1.00	\$2,059,701
					PROMEDIO	\$2,108,789.39
					DESV. STANDAR	\$165,551.25
					COEF. VARIACION	7.85%

TERRENO	ADOPTADOM2	\$2,817,702.00	AREA	117	TOTAL	\$329,671,134.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$1,000,000.00	AREA	171	TOTAL	\$171,000,000.00
VALOR TOTAL		\$500,671,134.00				

Observaciones:
Enlaces:

1.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/los-alisos/sogamoso/7709983>

2.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/luna-park/sogamoso/10076734>

3.-<https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/las-marias/sogamoso/7821478>

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Area construida total	171
Area construida vendible	171
Valor M2 construido	\$2,225,000
Valor reposición M2	\$380,475,000
Valor reposición presupuesto M2	\$2,225,000
Fuente	LA LONJA ELKIN RUIZ
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$2,225,000
Calificación estado conservación	2
Vida útil	100
Vetus Tez	11
Edad en % de vida útil	11 %
Fitto y corvin %	8.47 %
Valor reposición depreciado	\$2,036,543
Valor adoptado depreciado	\$2,000,000
Valor total	\$342,000,000

FOTOS 4

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energía



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



Nomenclatura



Sala



FOTOS 4

Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Patio Interior



Escalera



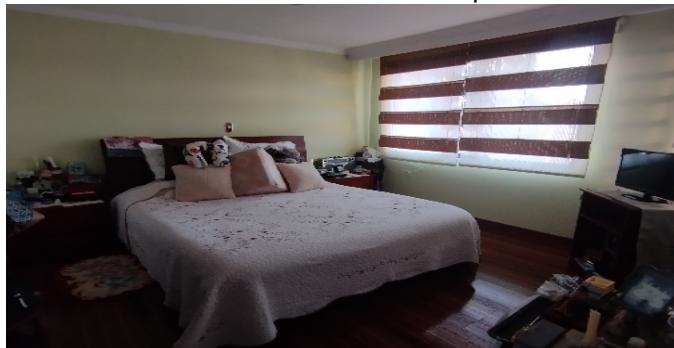
Escalera



Hall o Estar de Habitaciones



Hab 1 o Habitación Principal



FOTOS 4

Baño Privado



Habitación 2



Centro 1



Habitación 3



Centro 2



Habitación 4



Habitación 5



Baño Social 2



FOTOS 4

Baño Social 3



Baño Social 3



Deposito



Garaje



Garaje



Zonas Verdes



Otras Zonas SocialesCJ



CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: Apartamento: APTO ó AP --- TORRE: TO --- LOTE: LO --- CASA: CS o CA --- AVENIDA: AV --- CALLE: CL --- CARRERA: CRA ó KR--- Diagonal: Diag. --- Conjunto: CJ --- Edificio: ED --- Residencial: Res --- Etapa: ET --- SIN Estrato: SE

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

1. **Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
2. **Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.
3. **Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.
- 4-) **Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA

vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien recibido del solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo el avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1057577912



PIN de Validación: b7af0b04



<https://www.raa.org.co>



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 37278980, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Febrero de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-37278980.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
18 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
18 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales , Lotes incluidos en estructura ecológica principal , Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables

Fecha de inscripción
18 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b7af0b04

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de Conservación arquitectónica

Fecha de inscripción
18 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Centros Comerciales , Hoteles , Colegios , Hospitales , Clínicas , Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores

Fecha de inscripción
17 Jul 2020

Regimen
Régimen Académico

- Avances de obras

Fecha de inscripción
18 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
17 Jul 2020

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes , Joyas , Muebles con valor histórico, cultural

Fecha de inscripción

Regimen



PIN de Validación: b7af0b04



18 Feb 2020

Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
17 Jul 2020

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado.
Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
17 Jul 2020

Regimen
Régimen de Transición

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SOGAMOSO, BOYACÁ

Dirección: CALLE 2 N°15 - 62 EL BOSQUE

Teléfono: 3123428982

Correo Electrónico: maritzavera_90@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 37278980.

El(la) señor(a) CARMEN MARITZA VERA CONTRERAS se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá



PIN de Validación: b7af0b04



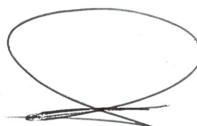
contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b7af0b04

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los nueve (09) días del mes de Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOGAMOSO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230524660777147729

Nro Matrícula: 095-87154

Página 1 TURNO: 2023-095-1-21962

Impreso el 24 de Mayo de 2023 a las 11:28:25 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 095 - SOGAMOSO DEPTO: BOYACA MUNICIPIO: SOGAMOSO VEREDA: SOGAMOSO

FECHA APERTURA: 07-11-1996 RADICACIÓN: 96-08700 CON: ESCRITURA DE: 18-10-1996

CODIGO CATASTRAL: 1575900020000005158500000000 COD CATASTRAL ANT: 15759000200051585000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE.- 117M2.- LINDEROS DE LA ESCRITURA 3154 DE 18-10-96 DE LA NOTARIA 2. DE SOGAMOSO.- CASA.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:
CUADRADOS

COEFICIENTE : %

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:

URBANIZACION EL CORTEJO LTDA: ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A PULIDO DE HIGUERA VICTORIA POR ESCRITURA 2375 DE 16-08-96, DE LA NOTARIA 2 DE SOGAMOSO, REGISTRADA EL 23-08-96, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 095-0051236.-PULIDO LOPEZ VICTORIA: ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD CON PULIDO LOPEZ GLORIA, DORIS, MARCO TULIO, MARINA, ULDARICO Y ROGELIO, ESCRITURA 675 DE 13-03-89, NOTARIA 2 DE SOGAMOSO, REGISTRADA EL 14-03-89, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 095-0051236.- Y POR ESTA MISMA CONSTITUYERON SERVIDUMBRE DE TRANSITO.-PULIDO LOPEZ ROGELIO Y SOCIOS : ADQUIRIERON EN COMUN Y PROINDIVISO, POR DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA, SENTENCIA DE 16-02-89, JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE SOGAMOSO, REGISTRADA EL 06-03-89, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 095-0051086.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) MANZANA A. LOTE 5.
- 2) CL 27 SUR # 13 A - 39

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

095 - 51236

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-10-1996 Radicación: 1996-095-6-8700

Doc: ESCRITURA 3154 DEL 18-10-1996 NOTARIA 2. DE SOGAMOSO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 CONSTITUCION URBANIZACION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: URBANIZACION EL CORTEJO LTDA. X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-04-1997 Radicación: 1997-095-6-2967

Doc: ESCRITURA 3995 DEL 31-12-1996 NOTARIA 2. DE SOGAMOSO

VALOR ACTO: \$



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOGAMOSO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230524660777147729

Nro Matrícula: 095-87154

Página 2 TURNO: 2023-095-1-21962

Impreso el 24 de Mayo de 2023 a las 11:28:25 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA.INDETERMINADO (36 LOTES)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: URBANIZACION EL CORTEJO LTDA.

X

A: BANCO POPULAR

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 07-12-1998 Radicación: 1998-095-6-10542

Doc: RESOLUCION 790 DEL 04-12-1998 ALCALDIA MUNICIPAL DE SOGAMOSO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 907 PERMISO VENTA (SE CONCEDE PERMISO PARA ENAJENAR 31. VIVIENDAS).

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MUNICIPIO DE SOGAMOSO

A: URBANIZACION "EL CORTEJO LTADA".

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 02-11-2000 Radicación: 2000-095-6-8219

Doc: OFICIO 1011 DEL 11-10-2000 JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE SOGAMOSO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO ACCION REAL MIXTO.- MEDIDA CAUTELAR.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO POPULAR SOGAMOSO

A: URBANIZACION EL CORTEJO LTDA.

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-09-2011 Radicación: 2011-095-6-7346

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 254. DEL 18-02-2011 ALCALDIA MUNICIPAL. DE SOGAMOSO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0466 TOMA DE POSESION INMEDIATA DE BIENES, HABERES Y NEGOCIOS DE ENTIDAD VIGILADA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MUNICIPIO DE SOGAMOSO

NIT# 8918551301

A: URBANIZACION EL CORTEJO LTDA, EN LIQUIDACION.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 14-09-2011 Radicación: 2011-095-6-7346

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 254. DEL 18-02-2011 ALCALDIA MUNICIPAL. DE SOGAMOSO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0424 EMBARGO DE BIENES Y HABERES DE PROPIEDAD DEL INTERVENIDO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MUNICIPIO DE SOGAMOSO

NIT# 8918551301

A: URBANIZACION EL CORTEJO LTDA, EN LIQUIDACION.

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 09-04-2012 Radicación: 2012-095-6-2796



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOGAMOSO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230524660777147729

Nro Matrícula: 095-87154

Página 3 TURNO: 2023-095-1-21962

Impreso el 24 de Mayo de 2023 a las 11:28:25 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Doc: RESOLUCION 254 DEL 18-02-2011 MUNICIPIO DE SOGAMOSO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4,6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMBARGO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO POPULAR

AGENTE ESPECIAL

RESOL 254/18-02-2011

A: URBANIZACION EL CORTEJO LTDA.

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 09-04-2012 Radicación: 2012-095-6-2796

Doc: RESOLUCION 254 DEL 18-02-2011 MUNICIPIO DE SOGAMOSO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA TOMA POSESION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MUNICIPIO DE SOGAMOSO

A: URBANIZACION EL CORTEJO LTDA.

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 09-04-2012 Radicación: 2012-095-6-2796

Doc: RESOLUCION 254 DEL 18-02-2011 MUNICIPIO DE SOGAMOSO

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMBARGO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MUNICIPIO DE SOGAMOSO

A: URBANIZACION EL CORTEJO LTDA.

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 27-04-2012 Radicación: 2012-095-6-3400

Doc: ESCRITURA 819 DEL 20-04-2012 NOTARIA 3 DE SOGAMOSO

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: URBANIZACION EL CORTEJO LIMITADA EN LIQUIDACION.

NIT# 8260002898

A: AVELLA DE NIÑO MARIA DEL ROSARIO

CC# 33446826 X

A: NIÑO CHAPARRO ARQUIMEDES

CC# 6744760 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 03-01-2013 Radicación: 2013-095-6-31

Doc: ESCRITURA 3.182 DEL 28-12-2012 NOTARIA TERCERA DE SOGAMOSO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOGAMOSO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230524660777147729

Nro Matrícula: 095-87154

Página 4 TURNO: 2023-095-1-21962

Impreso el 24 de Mayo de 2023 a las 11:28:25 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: AVELLA DE NIÑO MARIA DEL ROSARIO

CC# 33446826

A: NIÑO CHAPARRO ARQUIMEDES

CC# 6744760

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-095-3-121 Fecha: 24-08-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008);

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2014-095-3-52 Fecha: 08-05-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-095-1-21962 FECHA: 24-05-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: LUIS ALBERTO LEON MEJIA